Deutscher Bundestag **Drucksache 18/11454**

18. Wahlperiode 08.03.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Peter Meiwald, Markus Tressel, Annalena Baerbock, Bärbel Höhn, Sylvia Kotting-Uhl, Oliver Krischer, Steffi Lemke, Dr. Julia Verlinden, Harald Ebner, Matthias Gastel, Kai Gehring, Stephan Kühn (Dresden), Nicole Maisch, Friedrich Ostendorff, Dr. Valerie Wilms und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 18/10942, 18/11181, 18/11225 Nr. 7, 18/11439 –

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die im Gesetzentwurf der großen Koalition enthaltenen Neuregelungen sind widersprüchlich und in Teilen schädlich. Daher muss das Gesetz korrigiert werden.

Die große Koalition setzt die Gesundheit der Städterinnen und Städter aufs Spiel, indem sie den zulässigen Lärm in den neuen „Urbanen Gebieten“ gegenüber heute verdoppelt. Diese Verlärmung Urbaner Gebiete durch pauschal 3dbA höhere Lärmgrenzwerte in der TA Lärm (Technische Anleitung Lärm), also eine Verdopplung des maximalen Lärmniveaus gegenüber heute, lehnt der Deutsche Bundestag ab.

Passiver Lärmschutz als Ausnahme bei heranrückender Wohnbebauung nach dem Hamburger Vorschlag muss in solchen Einzelfällen möglich werden, wo sonst nicht gebaut werden könnte, und nur wenn ruhige Balkone oder Terrassen an derselben Wohnung vorhanden sind. So kann mit dem sogenannten „Hamburger Fenster“ bei offenem Fenster ruhiges und gesundes Wohnen sichergestellt werden.

Die große Koalition erleichtert zudem das Bauen außerhalb der Städte und Gemeinden. Das steht im krassen Widerspruch zu Klimaschutz, Flächenschutz, Naturschutz und der Bürgerbeteiligung. Statt einer lebenswerten Stadt der kurzen Wege werden damit Ortszentren und Dorfkerne geschwächt. Denn es soll mit verringerter Bürgerbeteiligung und Umweltprüfung und unter Verzicht auf Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur außerhalb der Städte und Gemeinden geplant und gebaut werden dürfen. Das lehnt der Deutsche Bundestag ab.

Außerdem braucht das Gesetz noch Korrekturen am neuen Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“.

Der neue Baugebietstyp „Urbanes Gebiet“ – erleichtert in neuen Baugebieten eine dichte, urbane Bebauung und gemischte Nutzungen. Bauen wird damit erheblich günstiger, denn ein Grundstück kann weit besser ausgenutzt werden.

Das Urbane Gebiet ist damit ein Schritt in die richtige Richtung für die klimafreundliche und lebenswerte Stadt der kurzen Wege. Jedoch sollte die Intention des Gesetzes klar gestellt werden, wie es auch der Bundesrat einfordert, dass es dabei nämlich um durch die Kommune neu ausgewiesene Baugebiete, also neue Bebauungspläne, geht. Das bedeutet, dass die Bebauung nach urbanem Gebiet im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB ausgeschlossen wird. Eine weitere Schwachstelle beim neuen „Urbanen Gebiet“ ist, dass es für die Kommunen zu einfach wird, damit doch Gebiete mit weit überwiegendem Wohnanteil auszuweisen und andere Nutzungen wie Gewerbe, Kultur und Freizeit nur vereinzelt im Quartier vorzusehen. Damit könnten sie zu einfach auf die Qualitäten der Nutzungsmischung verzichten. Das muss verbessert werden.

Außerdem gilt es, den sozialen Zusammenhalt durch konkrete Maßnahmen im sozialen Erhaltungsrecht und im Bodenrecht zu stärken und Kinder stärker an Planungen zu beteiligen.

Im Baurecht ist auch geregelt, dass Ställe für die Massentierhaltung außerhalb von Gemeinden immer noch viel zu häufig genehmigt werden müssen. Mit einer der Fläche angepassten Tierhaltung hingegen könnten wir unsere Umwelt schonen, die Gesundheit unserer Bürgerinnen und Bürger wahren und Tieren ein würdiges Leben ermöglichen. In einigen Regionen stehen Tierhaltungsanlagen so dicht aneinander, dass sich Erreger wie die der Vogelgrippe rasend schnell verbreiten und kaum noch eingedämmt werden können. Diese Regionen kämpfen außerdem mit den Ammoniak-, Feinstaub- und Geruchs-Emissionen aus den Anlagen und den gewaltigen Güllemengen, die die Qualität des Wassers bedrohen. Solche Regionen müssen die Möglichkeit bekommen, BürgerInnen und Umwelt zu schützen, indem sie den Zuwachs an Tierhaltungsanlagen begrenzen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

die Gesundheit der Menschen in „Urbanen Gebieten“ nicht durch eine Verdoppelung des Lärms zu gefährden und dazu

- von der Änderung der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), mit der das zulässige Lärmniveau um 3db auf dann 63 Dezibel tags und 48 nachts gehoben und damit verdoppelt wird, abzusehen, denn mit dieser Verlärmung „Urbaner Gebiete“ würde ein gesundheitsgefährdenden Lärmniveau gesetzlich akzeptiert
- und statt dessen in der TA Lärm den Vorschlag, den Hamburg in die Bauministerkonferenz eingebracht hat, zur Ermöglichung von passivem Lärmschutz für lärmgeschützte Innenräume in Wohnungen in sehr engen Grenzen, bei heranrückender Wohnbebauung, nach vorheriger Ausschöpfung des verträglichen aktiven Lärmschutzes bei Gewerbenutzungen, bei Vorhandensein lärmgeschützter Außenwohnbereiche, der Beibehaltung des Messpunkts vor dem Fenster, und gesundheitsverträglich z. B. mit dem sogenannten Hamburger Fenster umzusetzen; und zusätzlich

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Klima-, Flächen-, Naturschutz und Bürgerbeteiligung nicht zu gefährden und dazu das Bauen auf der Grünen Wiese außerhalb der Städte und Gemeinden nicht zu erleichtern und dazu

- den neuen Paragrafen 13 b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ im Baugesetzbuch zu streichen damit Ortskerne insbesondere im strukturschwachen oder ländlichen Raum wieder attraktiver werden statt zu veröden,
- das Urbane Gebiet in der Baunutzungsverordnung zu verankern, denn damit können bei Bedarf Grundstücke dichter bebaut werden als bisher, untergenutzte Flächen besser ausgenutzt werden, schneller Wohnraum geschaffen werden, und die flexible Mischung der Nutzungen gegenüber dem Reinen Wohngebiet, dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet erleichtert werden,
- eine Bebauung nach Urbanem Gebiet im sogenannten unbeplanten Innenbereich nach §34 auszuschließen,
- den neuen Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung noch nachzubessern, und dazu den Satz „Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“ zu streichen und ausdrücklich „Gebäude, die dem Wohnen und anderen Nutzungen dienen“ in den Katalog zulässiger Nutzungen aufzunehmen,
- das reine Wohngebiet in der Baunutzungsverordnung für neue Gebietsausweisungen abzuschaffen, sowie

Kommunen darin zu unterstützen, den sozialen Zusammenhalt in Stadtvierteln zu erhalten und zu stärken und dazu

- im besonderen Städtebaurecht in sozialen Erhaltungs- /Milieuschutzgebieten nach §172 Baugesetzbuch sowie in Sanierungsgebieten nach § 136 Baugesetzbuch die Möglichkeit der Festlegung von Mietobergrenzen ausdrücklich zu verankern,
- einen kommunalen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, wie er in §172 Baugesetzbuch für Erhaltungs-/Milieuschutzgebiete besteht, auch für das gesamte Stadtgebiet zu ermöglichen,
- Ausnahmen vom Umwandlungsschutz die in Erhaltungsgebieten nach §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 Satz 4 und Satz 5 gelten, wenn der Eigentümer sich verpflichtet innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter zu verkaufen, zu streichen,
- Wohnraum in innerstädtischen Lagen zu erhalten und die Verdrängung z. B. durch Ferienwohnungen zu vermeiden, indem in Wohn- und Mischgebieten auch Höchstmaße für die zulässige Zahl an Ferienwohnungen angegeben werden dürfen,
- die Aktivierung von Flächen und ihre am Gemeinwohl orientierte Nutzung in den Städten und Gemeinden zu erleichtern und zu beschleunigen, dazu das Gemeinwohl im Bodenrecht wie folgt zu stärken,
    - es Kommunen zu erleichtern Baugebote nach §§ 175 und 176 Baugesetzbuch auf Flächen mit bestehendem Baurecht auszusprechen, damit die Kommunen dafür sorgen können, dass dort wo Baurecht und ein hoher Bedarf an Wohnraum bestehen, Bauflächen auch entsprechend bebaut werden, und sie die Vorratshaltung und den Handel mit Bauflächen einfacherer begrenzen können,
    - Kommunen und kommunalen Gesellschaften im Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Berücksichtigung strukturpolitischer, städtebaulicher und wohnungspolitischer Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen, ein preislimitiertes Zugriffsrecht auf bundeseigene Liegenschaften einzuräumen, im Bedarfsfall auch unterhalb des Verkehrswertes und

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

- das Vorkaufsrecht, das den Mietern bei dem Verkauf der Wohnung durch den Vermieter an einen Dritten (nach § 577 BGB) und Kommunen (nach §§ 175 und 176 Baugesetzbuch) zusteht, auf Genossenschaften, welche die Mieter gründen wollen bzw. auch Dachgenossenschaften zu diesem Zweck, auszuweiten,
- Kommunen die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165ff Baugesetzbuch erleichtert wird, damit diese auch für kleinere, kompliziert zu entwickelnde oder verteilte Flächen anwendbar oder leichter anwendbar wird, spekulative Preissteigerungen vor dem kommunalen Erwerb der Flächen einfacherer vermieden werden können, und bei der Veräußerung dieser Gebiete nach der Entwicklung gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und kommunale Gesellschaften privilegiert werden können;

Grüne Infrastruktur stärken und Freiräume schaffen, für Erholung, Klimaanpassung und Natur und dazu

- den Vorrang einer doppelten Innenentwicklung - von Grün- und Freiräumen parallel zu Wohnungs- und Städtebau zu implementieren, die im Innenbereich grüne Infrastruktur und Freiräume sichert und stärkt, sowie eine maßvolle bauliche Verdichtung und Nutzungsmischung ermöglicht,
- in der Planung der Freiflächen auf die variable Nutzbarkeit öffentlicher Räume zu achten und die unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung einzubeziehen. Dazu gehören Treffpunkte, Rückzugsorte, Sport- und Spielmöglichkeiten oder auch Raum für gemeinschaftliche Gärten,
- Natur- und Artenschutz frühzeitig im Verfahren umfassend berücksichtigen, denn so können spätere und unvorhergesehene Bauverzögerungen verhindert werden. So entstehen Planungssicherheit und ein reibungsloses Bauverfahren,
- die Zukunft der Tierhaltung artgerecht und der Fläche anpassen, indem nur für Intensivtierhaltungsanlagen, die keine förmliche Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) benötigen, die Privilegierung nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) beibehalten wird und eine Flächenbindung für Tierhaltungsanlagen in das BauGB eigeführt wird, die es den Gemeinden ermöglicht, das Wachstum von Intensivtierhaltungsanlagen auf zwei Großvieheinheiten pro Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche auf dem Gemeindegebiet zu begrenzen;

Mehr Raum für Kinder und Jugendliche in Städten schaffen und dazu

- bei allen Bau- und Wohnumfeldmaßnahmen die Kinder und Jugendliche betreffen, ihr Wohl und kindgerechte Lebensbedingungen als einen Gesichtspunkt zu verankern, der vorrangig zu berücksichtigen ist, und dies im § 1 des Baugesetzbuches zu verankern. In § 4b des Baugesetzbuches sollen kinder- und jugendgerechte Beteiligungsverfahren und Verantwortlichkeiten in der Kommune aufgenommen werden;
- die Rechte von Kindern und Jugendlichen in der Bauleitplanung durch eine Präzisierung der Planungsleitlinien und der Festsetzungsmöglichkeiten nach der Baunutzungsverordnung, wie z. B. für Jugendplätze und Naturerfahrungsräume, zu stärken.

Berlin, den 8. März 2017

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung

Zum erleichterten Bauen im Außenbereich (also erleichtertes Wachstum in die Fläche) auch in schrumpfenden ländlichen Gemeinden - Paragraf 13 b (neu) Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Künftig dürfen Gemeinden für drei Jahre große Baugebiete bis einen Hektar bebauter Grundfläche – und damit bis mehrere Hektar Größe - in ihrem Außenbereich im erleichterten Verfahren ausweisen. Die Bundesregierung spricht damit eine Einladung zur planlosen Zersiedlung aus und befördert, dass Dorfkerne veröden und wertvolle Grünräume im städtischen Umland verschwinden. So wird sie ihr eigenes Ziel, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar zu begrenzen, um Längen verfehlen. Die Bundesregierung ignoriert an dieser Stelle die tatsächlichen Bedarfe der Menschen nach einem attraktiven Wohnort und guter Nahversorgung, hebelt die Belange des Naturschutzes aus und setzt das Vermögen vieler Menschen, die Werte ihrer bestehenden Häuser und Wohnungen, aus Spiel.

Bereits heute ist es möglich und gelebte Praxis, neue Flächen im Außenbereich auf Grundlage einer ordentlichen Planung in Anspruch zu nehmen, wenn die Bevölkerung wächst und die Bauflächen im Innenbereich knapp sind

Die hohen Kostenrisiken für die Bewohner und Beschäftigte von in die Fläche wachsenden Gemeinden im ländlichen Raum beschreibt die Bundesregierung in Ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen, BT-Drucksache 18/4172: „Grundsätzlich steigen die Infrastrukturfolgekosten durch Siedlungswachstum und damit Flächenverbrauch. (…) In stagnierenden oder schrumpfenden Regionen erhöht sich in der Gesamtsicht mit Flächenausweisungen und neuen Infrastrukturen die Kostenbelastung pro Kopf der Bevölkerung oder pro Arbeitsplatz. Diese zusätzlichen Kosten müssen letzten Endes über höhere Steuern oder Gebühren von allen getragen werden.

Dies kann sich zu einem weiteren Standortnachteil der Region auswachsen. Zudem werden die Infrastrukturfolgekosten durch die Lage eines neuen Siedlungsgebietes beeinflusst. Eine an den Verkehrswegen des öffentlichen Personennahverkehrs ausgerichtete Siedlungsentwicklung (wie in vielen Regionalplänen gefordert), kann dessen Auslastung und damit die Tragfähigkeit verbessern. Ähnliches gilt für geeignete Anschlusspunkte anderer Infrastrukturen.

(…) Während die einwohnerbezogene SuV [Anm.: SuV = Siedlungs- und Verkehrsfläche] insbesondere in wenigen wachsenden Kernstädten und ihrem Umland (Bonn, Berlin, München, Hamburg, Freiburg u. a.) nur wenig oder mäßig steigt, steigt sie in vielen ohnehin dünner besiedelten, in peripher liegenden und in altindustriellen Regionen deutlich stärker. Die Ursache dafür liegt nur teilweise in Abwanderung.

Sie liegt insbesondere auch in einer über den Bedarf hinausgehenden, also nicht nachhaltigen Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Aus ökonomischer Sicht besorgniserregend ist, dass selbst in schrumpfenden und stark schrumpfenden Regionen zusätzlich SuV ausgewiesen und damit zusätzliche Infrastrukturfolgekosten vorbestimmt werden. Problematisch ist es nicht nur, wenn die neuen Flächen und Infrastrukturen nicht genügend Nutzer finden, die für die Finanzierung aufkommen, sondern problematisch ist es auch, wenn zwar neue Infrastrukturen genügend ausgelastet werden, aber in der Folge im bisherigen Bestand die Nutzungen ausgedünnt werden oder gar Leerstände auftreten.“

Gerade dort, wo Bevölkerung abwandert und älter wird, wachsen die Gemeinden überproportional in die Fläche. Hingegen ist der Flächenverbrauch in den wachsenden Städten gering, denn hier entstehen vor allem Wohnungen im dichteren Geschosswohnungsbau. (SRU Umweltgutachten, 2016)

Statt neuer Einfamilienhäuser am Stadtrand brauchen die meisten Gemeinden im Zuge der Bevölkerungsentwicklung und der älter werdenden Bevölkerung vor allem kleine Wohnungen mit guter Nahversorgung. Die Nahversorgung ist in den Ortskernen leichter zu organisieren als in Siedlungen auf der grünen Wiese. Der Wettlauf der Gemeinden um die meisten Einfamilienhäuser schadet am Ende allen. So heißt es im Baukulturbericht 2016/17: „Mit ihrem Kampf um Gewerbe und Einwohner steigern die Gemeinden eine interkommunale Konkurrenz, die am Ende allen schadet.“

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zur Verlärmung der Urbanen Gebiete:

Der Gesetzentwurf enthält einen weiteren weitreichenden Fehler: der Lärmschutz in den neuen Urbanen Gebieten wird pauschal und drastisch abgesenkt. Die Bundesregierung ermöglicht damit die Verlärmung von neuen Stadtvierteln. Mit einer parallel zu diesem Gesetzentwurf angestrebten Änderung der Technischen Anleitung Lärm und der Sportanlagenlärmschutz-Verordnung (laut Kabinettsbeschluss vom 30.11.2016) soll nämlich der Lärmschutz im neuen Urbanen Gebiet gegenüber den heutigen Grenzwerten abgesenkt werden. Deutlich höhere allgemeine Lärmimmissionen als bisher sind damit möglich: drei Dezibel mehr im Vergleich zum Mischgebiet, dann 63 Dezibel tags und 48 nachts. Damit wird eine bedeutende Schwelle gerissen: das damit erlaubte Lärmniveau ist doppelt so hoch wie vorher, und gefährdet die Gesundheit. Damit wird der Schutz der Bevölkerung vor Gesundheitsschäden aufgrund von Lärm im neuen Urbanen Gebiet aufgekündigt. Künftig könnten Gerichte daher gesundheitsgefährdenden Lärm auch in anderen Gebietstypen, etwa allgemeinen Wohngebieten, akzeptieren. Diese Änderung der TA Lärm der Sportanlagenlärmschutz-Verordnung sind daher abzulehnen.

Eine bessere Erleichterung des Lärmschutzes für die Urbanen Gebiete stellt das von Hamburg mit der sogenannten „Großstadtstrategie“ in die Bauministerkonferenz eingebrachte „Hamburger Fenster“ dar. Dieser Vorschlag bietet eine eng gefasste Möglichkeit für passiven Lärmschutz, wenn Wohnbebauung an Gewerbe heranrückt. So dürften damit etwa kippbare Fenster, die den Schallpegel im Innenraum auf ein verträgliches Niveau tags wie nachts verringern, verwendet werden, sofern sonstige Lärmschutzmaßnahmen ausgereizt sind, und lärmgeschützte offene Terrassen oder Balkone an der Wohnung vorhanden sind. Die Lärmwerte können wie bisher auch bei offenem Fenster außen vor dem Fenster ermittelt werden und anliegendes Gewerbe muss darauf achten, den Lärm in machbaren Grenzen zu halten. Damit wird das Vorsorgeprinzip gewahrt. Dieser eng gefasste passive Lärmschutz ist geeignet, das dichte verträgliche Beieinander von Wohnen und Gewerbe in Urbanen Gebieten zu erleichtern und ist in die TA Lärm aufzunehmen.

Zum neuen Urbanen Gebiet in der Baunutzungsverordnung – erleichterte Standards und höhere Dichte

Das Urbane Gebiet ermöglicht im Vergleich zum Mischgebiet sowie zum Allgemeinen Wohngebiet der Baunutzungsverordnung eine flexiblere Mischung der verschiedenen Gebäudenutzungen mit dem Wohnen, z. B. Geschäfte, Restaurants, Gewerbe, Sportplätze und Kulturzentren, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet Erleichterungen bei der Mischung gegenüber dem Mischgebiet, denn der Kreis der genannten Nutzungen ist im Urbanen Gebiet größer, und die Mischung muss hier ausdrücklich nicht gleichwertig sein.

Außerdem wird eine deutlich höhere städtebauliche Dichte ermöglicht – Grundstücke dürfen also weit höher baulich ausgenutzt werden als heute etwa im Wohn- oder Mischgebiet. Dürfen im Mischgebiet bis zu 60 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden und im Allgemeinen Wohngebiet 40 Prozent, so sind es im Urbanen Gebiet bis zu 80 Prozent (Grundflächenzahl). Während die zulässige Baumasse oder Geschossfläche im Mischgebiet bis zum 1,6-fachen der Grundflächenzahl und im Allgemeinen Wohngebiet bis zum 1,2-fachen, beträgt sie im Urbanen Gebiet ebenso wie im Kerngebiet bis zum 3-fachen. Nur im Kerngebiet ist noch eine höhere Dichte erlaubt (Grundflächenzahl bis zu 100% bzw. 1), dieser Gebietstyp ist aber vor allem zentralen Einrichtungen der Kultur und Verwaltung sowie dem Handel und der Wirtschaft vorbehalten.

Zum Reinen Wohngebiet:

Das Reine Wohngebiet der Baunutzungsverordnung ist wegen der strikten Trennung von Wohnen, Nahversorgung und Arbeitsplätzen nicht mehr zeitgemäß, und wird auch heute schon kaum noch bei Neubauvorhaben angewendet. Es läuft der Stadt der kurzen Wege zuwider und bremst den Ressourcen- und Klimaschutz.

Zur Streichung von Ausnahmen vom Umwandlungsschutz in Sozialen Erhaltungsgebieten nach §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 Satz 4 und Satz 5 BauGB

Die Streichung des Ausnahmetatbestands soll dazu beitragen, dass vorhandene Wohnquartiere und die dortige Bewohnerstruktur wirksamer geschützt werden. Stabile Wohnquartiere sind eine wichtige Voraussetzung für eine Stärkung des Zusammenlebens in den Städten. Damit entspricht diese Änderung der Ziel-setzung der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Novelle des Bau-gesetzbuchs (BauGB). Der Schutz von Mieterinnen und Mietern vor den Folgen einer Umwandlung ihrer Wohnung in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat heute, gerade im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, eine zunehmend größere Bedeutung und soll verbessert werden.

Der hier vorgeschlagene Wegfall der bisherigen Genehmigungspflicht bei zeitlich beschränkter Veräußerung nur

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

an die Mieter stellt eine zulässige Regelung von Inhalt und Schranken des Eigentums dar. Dem Eigentümer verbleibt die Nutzung des Eigentums durch Vermietung der Wohnungen, wobei der Gesetzgeber davon ausgeht, dass die Wohnungen auch vermietet werden können, da eine entsprechende Nachfrage nach derartigen Wohnungen bestehe. Bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit ist eine Genehmigung zu erteilen (§ 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB); die Belange des Eigentümers werden ferner durch die weiteren Regelungen in § 172 Absatz 4 Satz 3 BauGB berücksichtigt.

Gerade in Ballungsräumen ist von einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnungen in den sozialen Erhaltungsgebieten auszugehen.

Die von Artikel 14 Absatz 1 GG zum Schutz des Eigentums gezogenen Grenzen sind erst dann überschritten, wenn die Beschränkungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung führen würden. In derartigen Fällen greift jedoch unter anderem § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB ein.

Zu Baugeboten:

Bereits heute haben die Kommunen die Möglichkeit, Baurecht befristet zu vergeben. Damit können sie Druck auf Eigentümerinnen und Eigentümer ausüben, erteiltes Baurecht auch auszuüben. Denn die Zahl der realisierten Bauvorhaben hängt regelmäßig hinter den erteilten Bebauungsplänen und Baugenehmigungen hinterher, auch dort, wo Wohnraummangel herrscht. Baugebote sind für die Kommunen jedoch mit einem hohen Aufwand belastet. Hier sollten die Kommunen leichtere Möglichkeiten und Handreichungen erhalten, um bei einem entsprechend hohen Bedarf die Eigentümer der Flächen leichter dazu bewegen zu können, Bauflächen zu bebauen.

Zum bezahlbaren Wohnen:

Antworten zum Thema sozialer Zusammenhalt beim Wohnen fehlen im Gesetzentwurf der Bundesregierung völlig. Dabei ist das Zusammenleben von Menschen verschiedener Einkommen und Vermögen in den wachsenden Städten und Ballungszentren akut gefährdet. Wer weniger hat, wird durch die steigenden Mietpreise an den Rand gedrängt. Daher braucht es gesetzliche Möglichkeiten zum besseren Schutz von Menschen mit kleinem Geldbeutel und Familien vor Immobilienspekulation, steigenden Mietpreisen und vor Verdrängung aus dem eigenen Wohnviertel.

Im Baurecht sind so genannte soziale Erhaltungssatzungen, auch bekannt als Milieuschutzgebiete, verankert. Kommunen können solche Satzungen erlassen, um damit überteuerte Aufwertungen und den Verlust von preiswertem Wohnraum in einem festgelegten Gebiet zu vermeiden. Dann sind Umbauten, Zweckentfremdungen und Abrisse genehmigungspflichtig. Wenn durch Umbau, Verkauf oder Modernisierung von Wohnungen die vorhandene Bevölkerungsstruktur gefährdet wird, kann die Maßnahme versagt bzw. Auflagen erteilt werden. Hamburg, Berlin und andere Städte machen davon Gebrauch, mit begrenztem Erfolg. Denn es fehlen wichtige Ergänzungen. Bis zu einem Gerichtsurteil im Jahr 2005 in Berlin waren Mietobergrenzen nach öffentlich geförderten Modernisierungen gängige Praxis Dieser Weg soll wieder eröffnet werden, und dazu die Möglichkeit von Mietobergrenzen in den Gesetzestext aufgenommen werden. Die Aufteilung von Miethäusern in Eigentumswohnungen und deren Verkauf häufig über Wert ist ein zentraler Spekulations- und Verdrängungsmotor in innerstädtischen Altbauvierteln. Auch in Erhaltungsgebieten müssen solche Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen länger versagt werden können, wenn Landesverordnungen oder städtische Satzungen zum Schutz vor diesen Umwandlungen gelten. Heute ist das nur unter sehr engen Bedingungen mit weitreichenden Ausnahmemöglichkeiten der Fall. Es braucht in besonders gefährdeten Gebieten aber einen besseren Schutz, um zu verhindern, dass Geringverdiener und Familien mit mittleren Einkommen aus der Stadt gedrängt werden und als Spekulationsbremse. Ausnahmen vom Umwandlungsschutz die in Erhaltungsgebieten gelten, wenn der Eigentümer sich verpflichtet innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter zu verkaufen, sollen daher gestrichen werden. .

Zur Tierhaltung:

Um eine ausreichende Wirksamkeit für die Genehmigung von Tierhaltungsanlagen nach § 35 BauGB zu erzielen, sind auch Änderungen im Immissionsschutzrecht notwendig. So wird durch eine Halbierung der Schwellenwerte im Anhang 1 der 4. BImSchV (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) erreicht, dass z. B. ab 20.000 Mastgeflügelplätze oder 1.000 Mastschweinen ein förmliches immissionsschutz-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

rechtlichen Genehmigungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Durch die Koppelung dieser Schwellenwerte an das Baurecht, wird der Gemeinde ermöglicht steuernd in den geplanten Zubau von Tierhaltungsanlagen einzugreifen, da bei Überschreitung dieser Schwellenwerte eine neue Stallanlage nur noch auf dem Weg eines Bebauungsplanes realisiert werden kann.

Als weiteres baurechtliches Instrument werden die Gemeinden in die Lage versetzt, den Zubau neuer Tierhaltungsanlagen verhindern zu können, wenn auf dem Gemeindegebiet bereits eine umweltunverträgliche Tierdichte von zwei Großvieheinheiten pro Hektar (entspricht ca. 15 Mastschweinen pro Hektar) vorhanden ist.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.